



北角老區新食力

位於香港港島東區的北角，以往為住宅區，如城市花園、和富中心、健威花園、天后站上蓋的柏景臺，近年亦有不少大型商業大廈落成。由於北角的發展已接近飽和，不少重建項目展開，多個新盤落成，例如港濤軒、北角村地皮及明園西街重建便是一例，近期推出則有維峯、DIVA。

■記者 梁悅琴 攝影記者 張偉民

北角為香港一個老區，早於1880年，英軍已於北角設立炮台，及後北角的發展日益繁重，加上自1932年英皇道通車後，帶旺該區的發展，不少內地人士湧入及聚居於此，令區內的住宅數目急增。當時新移民主要集中於春秋街、渣華道、馬寶道等地，後來多個大型屋苑相繼落成，包括有北角村（現已拆卸）及城市花園、和富中心等，區內亦有最悠久的粵劇表演場地新光戲院。

清風街美食雲集

別以為老區便無生氣，相反，北角天后已成為香港年青人鬧市中尋美食的好地方。遠離人山人海的銅鑼灣區購物天堂，離天后地鐵站只有數個街口的清風街，雖然顯得不太起眼，但這裏卻是各式世界美食的臥虎藏龍之地。從廣東菜、日本菜、意大利菜、印度菜以至火鍋、Cafe及酒吧，令這條食街愈來愈熱鬧，可令人大飽口福。

在清風街的最盡頭，一間英式小木屋，名為「Poppy's Restaurant & Wine Bar」，內裏陳設充滿田園風味——原木餐桌、彩繪地磚等，予人恬靜感覺，與室外的煩囂統統隔絕。據介紹，這

維園多元化遊樂

談起遊樂設施，不得不提毗鄰的佔地約19公頃、港島區最大的公園——維多利亞公園，於1957年10月啟用，並以園內的維多利亞女皇銅像命名，每年在此舉行的年宵、工展會、中秋綵燈會都是香港人以至內地客的必到站。另外，剛於去年底重開，耗資9.3億元重建的維多利亞公園游泳池場館，擁有一個50×25米的室內暖水泳池、一個33×25米室內多用途暖水泳池，以及一個可容納2,500個觀眾席的看台，公園內亦有網球場、草地滾球場及足球場可供市民租用。



■春秋街有「小福建」之稱，街上滿布行人和攤販。

資料圖片

電廠帶動地區發展

位於香港島北面的北角，中文名來自英文「North Point」，正是北面的海角意思。區內近期有新盤推售的電氣道早於1840年代初期已存在，為北角未填海前的海岸線，屬於舊筲箕灣道的一部分。

談及北角發展除可追溯香港電車於1904年通車外，亦不能不提香港電燈公司1913年於北角東面興建北角發電廠（1919年運作），帶動區內基建發展，隨後1929年「電氣道」完成改善工程，並正式命名電氣道（Electric Road，當時將Electric譯作「電氣」），有利銅鑼灣的經濟發展伸展到北角，期間亦引來福建籍印尼華僑巨商郭春秧到此發展。

「小福建」「小上海」

郭春秧上世紀二十年代在北角買地興建糖廠，但隨着糖價大跌而轉作住宅發展，並成為福建華僑聚居地，「小福建」之名不脛而走，當時政府為表揚他更將該處一條街命名為「春秋街」。及後郭春秧逝世，其兒子郭雙鰲等在該區發展夜總會生意，出現麗池夜總會及月園遊樂場等，同時戰後大批上海難民為避兵禍南下定居北角，開設不少上海餐館、美容店及理髮舖等，令該區又叫「小上海」，但不久夜總會發展即告衰落。另一方面，東南亞地區戰後出現排華浪潮，不少福建籍華僑選擇定居北角，售賣咖啡、椰子及開設印尼雜貨舖開始在該區出現。

值得一提的是，健力士世界紀錄大全在上世紀五十年代曾指北角是世上人口最稠密的地區。

法定古蹟 天后古廟



■銅鑼灣天后廟始建於1747年，業權至今仍為戴氏族人擁有。

更因上香漁民增多而在拾得神像之處興建天后廟，一直保存至今。該天后廟另一特色是業權至今仍為戴氏族人（戴氏福堂有限公司）所擁有。港府1928年通過《華人廟宇條例》，規定全港廟宇由華人廟宇委員會管理，但該天后廟獲豁免，仍由戴氏族人自行管理，屬一個特別例子。

戰前岳王古廟

此外，位於香港銅鑼灣東部電氣道的岳王古廟，是香港唯一以奉祀岳飛為主神的廟宇。該廟在戰前已有，當時是建築在路邊一座高台之上，後來由於該區開始發展及修築馬路，才在路邊建築石牆維護古廟。



■岳王古廟。

DIVA 維峯 舊區新貨選擇



■天后DIVA。

北角區予人舊區感覺，惟事實區內不乏樓花新盤選擇。長實近期推售北角區的單幢樓花DIVA，位於北角電氣道133、135、137、139號及歌頓道1A號，提供118伙，主要提供2房至3房連套房及工人房間隔，實用面積由493方呎至741方呎，適合一般四家庭。DIVA的單位客廳均呈長條形，以分佈於3樓至36樓B室及C室之2房單位為例，實用面積同為493平方呎計，客廳廳長19呎6吋，闊9呎，不設雜角位及走廊，擺放傢具更見靈活；客廳廳設有對流窗，令空氣好及採光度高。同時，所有標準兩房單位均採用開放式廚房，令視覺上有擴闊空間作用，而設計

則按無火煮食配置。

維峯特色戶採落地玻璃

至於貼鄰由恒基地產發展的另一幢樓花維峯，位於歌頓道3號，樓高28層，共有119伙，實用面積280方呎至883方呎，主打1房及2房戶。其中31樓B室，實用面積882方呎，連72方呎平台及63方呎梯屋，3房間隔，此單位為特色戶，可由大門旁的內置樓梯直上63方呎梯屋及72方呎平台，單位沒有玄關，由大門直望為客廳的落地玻璃窗。客廳右方為主人套房，與另外2個睡房分隔開。主人房與客廳同一座向，同樣以落地玻璃窗設計，景觀相若。



樓市八卦陣

區仲德

即將踏入馬年，樓市會產生甚麼變化呢？上車或換樓的人，從玄空飛星布局來看，年頭可以採取觀望態度，最佳入市時間應該要等到2014年尾至2015年。樓市有少許調整，如有閒錢可在2014年中後作選擇性置業或長線收租投資之用，待至2017年初或後以作變賣，投資會得到理想回報。

政府在2014年馬年繼續出招遏止香港過熱樓市，令地產市道仍輕微下跌，形成5%至10%左右下調空間。短期內更不會放寬樓按，二手樓市成交量仍舊陷入谷底，低價中小型樓宇下行風險仍會擴大，下跌幅度仍多。

年初微調 秋穩冬跌

樓市走勢預料年初微調，秋季平穩，冬季再下跌。估計中小型住宅樓價會下跌8%至15%。豪宅樓價則會跌5%至10%。豪宅租金則會升5%至10%。寫字樓、舖位、工廈會調節5%至20%不等。

2014甲午(馬)年吉凶方位在2月4日卯時後正式開始。今年「四綠文昌星」飛臨中宮方，求取學業或工作進取十分有利。而「文昌星」屬木，產生木在土上的現象出現，文昌星的優越性因而加強運勢，對於赴考莘莘學子來說有極大幫助，若能加強效應，對求名、求事業進取有好處。

馬年不宜搶開買樓

另外，甲午年納音屬金，天干木，地支火，太歲在正南，三煞在正北，五黃在西北。凡太歲、三煞、五黃坐立此方切忌修造動土，動則招災致禍，必須化解為宜。

馬年正財星在正南方，喜慶財星在正北位，大門或大窗最宜向正南方或正北方；人緣星在西南方，災難星在西北方位，大門或大窗最宜向西南方；名譽星在正西方，競爭星在東北方位，大門或大窗最宜向正西方；疾病星在正東方，是非星在東南方位，大門或大窗不宜向正東方或東南方；事業星在中宮方位。

屋苑投資 宜正南方

今年大利正南方，正北方、西南方及正西方，位處於此地區之樓宇，其升值潛力十分好。最好的投資地區為香港仔、中環、金鐘、鵬洲、薄扶林、長洲、數碼港、大埔、上水、深水埗、愉景灣、東涌、大澳等，甚至大角咀亦是不錯投資地區位置。

而今年不利西北方、正東方、東北方及東南方，所以位處於此地區之樓宇，其升值潛力會較慢，疾病、是非會較多。不利的投資地區為屯門、天水圍、青衣、將軍澳、北角、西灣河、馬鞍山、西貢、淺水灣等地區，因是非特別多，並容易引起疾病纏身。



按揭熱線

劉國圓

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示，2013年全年現樓按揭註冊量首度跌穿80,000宗關口，創有紀錄以來新低，反映按揭市況極度低迷。踏入2014年，本港樓市辣招未撤除，但美國退市首部曲隨即展開，在內外不明朗消息夾擊下，樓按市場調整勢將持續。儘管如此，筆者預期銀行對按市取態仍審慎樂觀，但由於銀行的業務策略各有不同，在憧憬美國退市的情況下，銀行息口調整步伐或不一，料2014年按揭產品趨向多元化，用家申請按揭前宜貨比三家。

銀行息口調整步伐不一

自2009年起，政府連環收緊按揭及推出辣招，整體物業成交大不如前，回顧2013年，現樓按揭表現失色，不但連續3年出現下跌，更為按揭史上最長的調整期，2013年全年現樓按揭註冊量最終僅得79,238宗，不但較2012年全年的90,448宗減少12.4%，更首度跌穿80,000宗關口；若以平均每月宗數計算，2013年平均每月只有6,603宗，較2012年平均每月的7,537宗減少934宗，同時創2001年有紀錄以來新低。

總結2013年銀行在現樓按揭市場的表現，四大銀

按揭多元化 業主宜比較

行當中僅得中國銀行(香港)、匯豐及恒生銀行錄得逾萬宗註冊，分別為14,718宗、12,752宗及11,917宗，合共只有39,387宗，較2012年的51,816宗減少24%，與2010年高峰期的88,149宗比較，減幅更達五成半。若以每月平均數計算，則只有中國銀行(香港)及匯豐銀行現樓按揭註冊量超過千宗，分別錄得1,227宗及1,063宗。由於按息下調空間有限，加上按揭規模萎縮，銀行之間競爭趨激烈，根據最新數據顯示，去年12月中小型銀行市佔率按月再增加0.7個百分點至41.8%，而四大銀行之市佔率則減少至58.2%，兩者差距進一步收窄，大型銀行要挽回失去的市佔率，勢必推出具有競爭力的按揭計劃吸客，而中小型銀行亦會以積極態度迎戰，相信今年市場上的按揭計劃將更多元化。

大行資金優勢收失地

鑑於銀行在按揭業務的取態某程度上取決於資金成本，隨着加息周期迫近，相信大型銀行存款基礎強勁實力雄厚，相對較有優勢，加息壓力會較中小型銀行為細，屆時有機會出現銀行加息步伐不一致的局面，按揭產品更為多元化，筆者建議業主選擇按揭計劃時多作比較，或諮詢專業人士的意見。